

今後の中心市街地活性化施策の方向性について

～計画運用に関する緊急点検項目を含む

(中間的論点整理) <概略版>

平成25年2月5日

中心市街地活性化評価・調査委員会

I. 中心市街地を巡る状況及び課題

1. 中心市街地を巡る状況

- (1) 市街地地価高止まり、モータリゼーション進展等による郊外展開・拡散
- (2) 厳しさを増す中心市街地の店舗経営環境
～通信販売等の拡大、郊外大型店舗、エキナカ開発など
○「空き店舗・空地増→魅力低下、来街者減→投資減、後継者難→
空き店舗・空地増」の悪循環
- (3) 「まちなか」の「ナカ」の外部化現象
○「エキナカ」や駅前マンション等は活性化拠点となり得るが、外部と直結すると、まちなかへ波及せず。
- (4) 中心市街地の「非経由」、「素通り」
- (5) 活動の広域化・拡散化と広域調整 →市町村単位での取組に限界も
- (6) 「車」中心のまちづくりの進展 →歩行者の回遊を阻害
- (7) 細分化された権利関係等に伴う公共空間未活用、タワマン等欠如
- (8) まち全体を支える雇用の喪失、人材の流出など ～地域工場の縮小等

2. 構造的な制約・課題

～課題解決型のまちづくりが必要

- (1) 人口減少・高齢化制約
○「若者世代人口」×「出生率」の双方が低位推移する構造的状況。活動密度の希薄化、低未利用地の増大が必至。体力のあるうちにコンパクト化を進めるべき。
○高齢化により新規投資が抑制され、長期的まちづくりに支障。
○高度成長期の核家族を前提とした住宅整備等に起因し、高齢者独居世帯が急増。買い物難民も発生。
- (2) 環境・エネルギー、災害対応制約
○都市活動による地球温暖化、資源枯渇、生物多様性破壊など

- 東日本大震災を契機とした地域分散型エネルギー確保、人口集中部の防災等の認識の高まり

(3) 財政制約

- 拡大した郊外部の行政負担増、疲弊する中心市街地からの税収減など

Ⅱ. 中心市街地の機能、コンパクト・シティがもたらす効果

- ～中心市街地活性化、コンパクト・シティ化はなぜ必要か
- ～まちづくりにあたって、どのような方向性に留意すべきか
- 基礎的自治体を中心とした戦略的な活性化策構築が重要

1. 経済・社会面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 商業、行政、住居、医療等の諸機能の集積、公共交通による結節点化は、利用者の利便性向上、過去の投資の有効活用など、需給双方にメリット。
→競争力強化にもつなげる重要な経済基盤
- 固定資産税などの税収増効果、財政支出の抑制効果
- 中心市街地活性化に向けた明確なメッセージ発出による民間投資誘発。
- 歴史等を背景とした文化的価値を市場化する機能
- 創業・起業、雇用創出等の場
- 地域独自のブランド形成により、大都市に依存しない、地域への富の蓄積効果 ~郊外部は大都市システム
- 公共交通や徒歩が軸のまちづくりは、滞在、交流時間を増加。

<まちづくりにあたって留意すべき方向性>

- 活動密度の向上に向け、戦略的視点に立った「スマート・シュリンク」
- 郊外農産品の「ショー・ケース」機能を通じたブランド形成
→新たなパッケージ型輸出資源等
- 高齢者向けサービスなどによる経済活性化
- 職住近接、在宅勤務、女性や高齢者の雇用環境促進等のまちづくりによる需要創出、供給力強化

2. 文化・ライフスタイル面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 城下町、宿場町等に由来し、歴史、祭礼などを承継し、景観にも富んだ中心市街地は、人々の「誇り」、コミュニティ形成の場であり、まちの「顔」。その活性化が重要。歩行者主体のまちづくりは健康増進等の効用もあり。

<まちづくりにあたって留意すべき方向性>

- 文化形成や景観保持は長期的措置が不可欠で、外部性を有することから、効果的な行政対応が必要。
- 「買い物をする場」としてのみならず、住民が主体的に参画する場として位置付けられると、「自分のまち」として高い求心力が発生。
- 子育て環境の充実、在宅での医療・介護などに向け、多世代の同居・「近居」や、ゆとりある住環境整備等が重要。
- 地域での出会いの場の増大による晩婚化の歯止めや女性の就労支援は、少子化の克服にもつながる。
- 職住近接、在宅勤務環境の整備、「直線的ライフスタイル」の見直し、二地域居住など、人生の長期化、一人あたり資産の増大効果を促進するライフスタイル形成は、生活の質向上に寄与。

3. 環境・エネルギー、災害対応面での機能

<中心市街地活性化、コンパクト・シティ化の効果>

- 経済効率を維持しつつ、活動単位あたりの環境負荷（温室効果ガス排出量など）を抑制、削減する効果
- 防災上の観点からの市街地地域集約化などの検討

<まちづくりにあたって留意すべき方向性>

- ①省エネルギー、ピークカット（コンパクト化、EMS 導入、省エネ住宅等）、②化石燃料の有効利用（コ・ジェネレーションシステム、工場排熱都市利用、電気自動車基盤整備等）、③再生可能エネルギー発掘（郊外部との連動）、④資源循環（廃プラスチックを高度利用した「都市油田」等）、⑤まちぐるみの防災減災策などに向け、地域資源や先端システムを積極的に活用。
- 典型的な外部不経済性を有し、行政対応が必要。

Ⅲ. 今後の中心市街地活性化策施策の基本的方向、検討課題

～中心市街地活性化、コンパクト・シティ化のためにどうすればよいか

1. 中心市街地活性化に向けて再認識すべき重要な視点

- ～対応可能なものから、基本計画の認定運用に反映
- (1) まちの特性、類型、身の丈に見合った、戦略的な活性化
～「部分」(点) から「構造」(面) への展開

- まちの構造的特性（産業、歴史文化、人口動態、人の流れ、地域別居住状況、交通環境、市街地への認識等）や事業地点周辺部も含めた面的広がりなども踏まえた、戦略的活性化策に留意。
 - ～「数値目標」、「実施事業」、「効果」の間の「部分」（点）方程式のみに終始しない
- 長期的コスト負担も含めた「身の丈」にあった事業の選択
- (2) 中心市街地の有する多様な機能の発現による課題解決**
 - 助成対象となる事業のみならず、「経済・社会面」（スマート・シュリンクなど）、「文化・ライフスタイル面」（住民・人間主体のまちづくり）、「環境・エネルギー、防災面」などにわたる多様な機能に十分留意した取組が重要。
- (3) 活性化効果の発現**
 - エキナカ開発、まちなか居住等でもたらされた「まちなかのパワー」をまちなかに向ける。
- (4) 施策間連携** ～規制改革、環境施策、農産品振興策などとの連携

2. 今後の重要な検討課題

- (1) 中心市街地活性化スキーム**
 - 活性化スキームを構成する「中心市街地の設定」、「状況把握、ビジョン、目標」、「取組、事業スキーム」、「資金、財政措置、制度・規制対応」、「推進体制、担い手」などの各々のあり方
- (2) 重要な制度的論点**
 - ①コンパクト化、スマート・シュリンク促進に向けた制度的対応
 - ②土地・建物の個々の権利関係と公共性
 - ～公共空間の有効利用、所有と利用の分離、景観規制など
 - ③計画的土地利用のための規制・助成、広域調整等に関する検討
 - ④立地条件間の競争環境の整備
 - ⑤受益者の主体的関わりのあり方
 - ～土地・建物の所有者等の主体的参画促進
- (3) 個別重要事項**
 - ①タウン・マネジメント、地域ブランド構築など
 - ②情報通信技術の有効活用
 - ③国土政策的観点
 - ④産業、雇用、人材回帰など根本的対策
- (4) 被災地における中心市街地活性化のあり方**
 - 若者世代を中心に被災地からの流出がみられ、文化、祭礼などの継承

にも懸念。まちへの求心力を維持、増大させるためにも、被災地の中心市街地の活性化に向けた取組が必要。

IV. 基本計画の認定運用等に関する緊急点検項目

1. 認定対象 ～「フルセット型」のみならず「一点突破型」にも拡充

フルセット・・・「市街地整備」、「都市福利施設整備」、「街なか居住」、「商業活性化」、「公共交通・特定事業」

2. 計画策定の動機、目的

～補助対象となるハード事業中心となっていないか

3. 基本計画の構成

～「部分」（点）のみならず「構造」を踏まえた戦略的対応

4. 目標 ～定性的目標設定による補完など

5. 事業の範囲 ～事業メニューにこだわらない

- (1) 中心市街地の有する多様な機能の発現に資する事業
～経済・社会、文化・ライフスタイル、環境・エネルギー・防災
- (2) 活性化効果の発現に資する事業
～まちなかのパワーをまちなかに向ける
- (3) 施策間連携に資する事業
- (4) その他

6. その他の計画認定関連事項

～認定時の留保条件設定、計画の柔軟な変更など